

Weener

# PROVISIONSFREI - Modern saniert & individuell gestaltbar: EFH mit Wohlfühlfaktor in Weener

????????? ??????????: 25335091

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 165.000 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ????: 449 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25335091 - 26826 Weener

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25335091 - 26826 Weener

?? ??? ??????

???????? ??????????	25335091	????? ???????	165.000 EUR
?????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????? ???????????????	?????????????????
?????????	3	????? ???????????????	2022
????????????? ???	2	?????????	?????????
?????????????		???????????????	
?????????????	1	??????????????????????????	ca. 14 m <sup>2</sup>
????? ???????????????	1960	??????	
?????? ???????????????	2 x ??????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ??????????????		?????????????, ??????

???????? ??????????: 25335091 - 26826 Weener

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	253.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.11.2034	???????????? ????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2022

???????? ??????????: 25335091 - 26826 Weener

?? ?????????



???????? ??????????: 25335091 - 26826 Weener

?? ?????????



???????? ??????????: 25335091 - 26826 Weener

?? ?????????



??????? ????????: 25335091 - 26826 Weener

??? ?????? ???????????

Willkommen zu diesem charmanten Einfamilienhaus, das sich in der finalen Rohbauphase befindet und bereits eine umfassende Sanierung erfahren hat. Das Haus erstreckt sich über ca. 90 qm Wohnfläche und liegt auf einem ansprechenden Grundstück von etwa 449 qm – ideal für Familien, die von einem Leben im eigenen zuhause mit großzügigem Garten träumen.

Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 90 qm
- Grundstück: ca. 449 qm

•Sanierungsmerkmale:

- oNeue Heizungsanlage mit moderner Technologie
- oFußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort
- oNeue 3-fach verglaste Fenster
- oHohlraum- und Dachdämmung für optimale Wärmeisolierung
- oKomplett erneuerte Elektrik und Leitungssysteme

- Keller: Ein kleiner Teilkeller, der vielseitig genutzt werden kann

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss finden Sie ein teilweise fertiggestelltes Gäste-WC sowie einen hellen und offenen Wohn- /Koch- /Essbereich, welcher sich noch individuell gestalten lässt. Das Obergeschoss beherbergt ein modernes Vollbad und zwei behagliche Schlafräume, die ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden können.

Besonderheiten:

Ein Highlight ist der Sonnengarten, welcher sich nach Belieben gestaltet lässt und perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet ist. Das gesamte Projekt verspricht hohen Wohnkomfort durch eine bereits durchgeführte moderne Sanierung und Freiraum für einen eigenen Gestaltungsspielraum bietet.

Zögern Sie nicht, sich dieses Objekt anzusehen und das Potenzial Ihres neuen Zuhauses zu entdecken!

??????? ???????: 25335091 - 26826 Weener

???????????????? ???? ??????????

Aktuell im Rohbau  
Neue Heizungsanlage  
Fußbodenheizung  
3-fach verglaste Kunststofffenster  
Dachdämmung  
Hohlraumdämmung  
Neue Leitungssysteme und Anschlüsse  
Neue Elektrik

???????? ??????????: 25335091 - 26826 Weener

??? ??? ??? ????????????

Dieses gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage von Weener, einer Kleinstadt in Ostfriesland. Weener ist die einzige Stadt der historischen Region Rheiderland und befindet sich zwischen den nahegelegenen Gemeinden Leer und Papenburg.

Das Zentrum von Weener ist fußläufig erreichbar und bietet zusätzlich die Nähe zur Ems, sowie vielen Rad- und Wanderwegen, wie zum Beispiel der Internationalen Dollart Route.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, sowie ein Krankenhaus sind nach wenigen Minuten zu erreichen.

Auch größere Städte wie Oldenburg oder Groningen sind durch eine gute Autobahnanbindung problemlos mit dem Auto zu erreichen und laden nach kurzer Autofahrt zu schönen Besuchen ein.

??????? ???????: 25335091 - 26826 Weener

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 253.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25335091 - 26826 Weener

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)